Introduction

Quel est le premier rêve des Français ? Selon un sondage d'opinion, ce serait de faire un voyage autour du monde. En seconde position : l'acquisition d'une résidence secondaire !

Quand on y réfléchit, ces deux désirs ne sont pas aussi éloignés l'un de l'autre qu'on pourrait le croire de prime abord. L'un et l'autre ne sont-ils pas, avant tout, l'expression d'une aspiration au dépaysement et du souhait d'échapper au cadre de vie quotidien ?

Comment passer du rêve de résidence secondaire à la réalité ? L'objectif du livre que vous avez entre les mains est de vous y aider, mais de manière aussi réaliste que possible, c'est-à-dire en vous amenant à la meilleure péréquation acceptable entre vos désirs d'une part, votre situation personnelle d'ensemble tant présente que future, d'autre part.

La sagesse populaire dit qu'**il faut réfléchir avant d'agir**. Elle affirme aussi « Qui veut, peut ». Ce sont ces deux maximes qui nous guideront sans cesse. Nous allons ainsi constater ensemble que chacun d'entre nous doit d'abord procéder à une réflexion approfondie pour cerner au mieux les contours exacts de son rêve. À partir de là, quelle que soit la situation de départ, il apparaîtra qu'il est presque toujours possible à chacun, s'il le souhaite réellement, de réussir à trouver, sous une forme ou une autre, une solution concrète satisfaisant son désir de disposer d'une alternative à son domicile habituel.

Comment allons-nous procéder ? De manière aussi logique que possible ! Certes. Mais si on réfléchit davantage, quelle est la « bonne » logique ? Je vais m'expliquer en posant une question complémentaire essentielle : quel type de lecteur êtes-vous ? En toute logique, si vous commencez la lecture de ce livre, c'est que vous n'avez pas de résidence secondaire ou que vous voulez en changer. Deux alternatives sont alors envisageables :

– soit vous êtes déjà fermement décidé à en acquérir une, et vous attendez du présent ouvrage qu'il vous serve de **guide de recherche et d'achat** ;

Acheter, posséder, revendre une résidence secondaire © Maxima, 2003

– soit vous avez ce rêve mais, pour diverses raisons qui vous sont propres, vous ne faites pas – pas encore du moins – de la réalisation de ce dernier une priorité absolue. Du fait de votre hésitation, ce que vous souhaitez, c'est d'abord une **aide à la réflexion**, pour vous assister dans votre prise de décision suivie, ensuite, dans l'hypothèse où vous vous décideriez positivement, d'un mode d'emploi. En complément, vous seriez potentiellement intéressé par la présentation de solutions d'attente ou de formules alternatives qui vous permettraient de réaliser – au moins partiellement, voire sous une forme différente – votre rêve de départ.

L'organisation du présent ouvrage vise à satisfaire les aspirations de chacun :

– La *première partie* s'adressera à tous les lecteurs, de manière à les aider à « traduire » leur rêve. Il s'agit, notamment, de **savoir si ce qu'ils cherchent réellement** correspond à un schéma classique de définition d'une résidence secondaire tel qu'on l'entend normalement.

Ainsi, dans un premier temps, après avoir fait le point sur l'importance du phénomène du développement des résidences secondaires dans notre pays, tant sur le plan général que sur celui de l'histoire et des statistiques, nous essaierons d'analyser les objectifs principaux – souvent multiples – des Français désireux de jouir d'une résidence secondaire.

Il conviendra ensuite, en tenant compte de ces *desiderata* et de critères de choix complémentaires, de déterminer *où* elle se situera en termes de région géographique d'une part, de localisation – urbaine, semi-urbaine ou isolée – d'autre part, de **type d'habitat** – individuel ou collectif – enfin.

Toutefois, à ce stade, une partie seulement du problème aura été cernée. En effet, il faudra alors savoir si la formule classique de la résidence secondaire répond à vos goûts et à vos aspirations personnelles. Il sera également nécessaire de s'intéresser à des considérations économiques (budget personnel) ou pratiques (contraintes et inconvénients divers) qui pourraient être susceptibles, dans certains cas, de décourager un acquéreur potentiel.

Acheter, posséder, revendre une résidence secondaire © Maxima, 2003

Pourquoi ne pas acquérir une résidence secondaire si on en a les moyens financiers ? Il existe des candidats acquéreurs qui hésitent à franchir le pas. Pour quelles raisons ? Parce que, en particulier en fonction de l'avis d'amis qui sont déjà propriétaires de leur maison de campagne, ils se demandent parfois si *les inconvénients* ne l'emportent pas sur les avantages. Nous examinerons ensemble cette question, de manière aussi exhaustive que possible, afin de vous aider à vous forger votre propre opinion sur ce point.

À la fin de cette première partie, en fonction de ce qui précède, après avoir pris en compte les différents éléments de votre situation personnelle, vous saurez où vous en êtes. De deux choses l'une, ou vous considérerez que **le cadre de la résidence secondaire traditionnelle** est celui qui vous convient et vous pourrez poursuivre votre lecture en lisant la deuxième partie, ou, au contraire, après réflexion, vous vous serez rendu compte que soit vos possibilités financières, soit vos aspirations vous détournent de cette formule classique. Si vous êtes dans ce dernier cas, ne vous désolez pas, car vous pourrez alors sauter la deuxième partie et aborder directement la troisième partie qui s'adresse plus spécifiquement à vous en vous présentant **un large éventail de formules ou solutions alternatives**.

– La *deuxième partie* **s'attachera au modèle classique d'acquisition d'une résidence secondaire** qui peut s'avérer être, qu'il s'agisse de neuf ou d'ancien, un « parcours du combattant » qu'il convient de mener avec rigueur. Dans un cas comme dans l'autre, seront évoquées les diverses **méthodes de prospection**. Surtout, votre attention sera attirée sur les *précautions* essentielles à prendre et des avertissements et des conseils vous seront donnés sur les pièges qu'il convient de connaître afin de mieux les éviter.

Certains se préoccuperont, de manière plus ou moins approfondie, de l'aspect strictement financier, **en termes de placement**, de l'acquisition d'une résidence secondaire. Nous étudierons ensemble dans quelle mesure il est possible de joindre l'utile à l'agréable, c'est-à-dire dans quelles conditions on peut considérer une résidence secondaire comme un investissement financier et s'il est possible de le « rentabiliser ».

Acheter, posséder, revendre une résidence secondaire © Maxima, 2003

– La *troisième partie*, tirant les conséquences des handicaps de la résidence secondaire classique, s'attachera à **présenter des formules innovantes**.

À ce titre, seront d'abord étudiés des schémas « financiers » de résidences secondaires se plaçant dans un **cadre défiscalisant** plus ou moins complexe : résidences de tourisme, « nouvelle propriété »…

Pour ceux qui disposent de petits moyens ou pour ceux qui ont du mal à se décider, il existe des *solutions alternatives*, potentiellement dignes d'intérêt.

Nous verrons ainsi qu'il peut être possible de louer une maison ou un appartement pour en faire sa résidence secondaire et nous discuterons des avantages et des limites de ce type de solution. **La multipropriété** est une autre méthode qu'il ne faut pas rejeter de prime abord… à condition toutefois de prendre les précautions idoines avant de s'engager. Enfin, nous ne laisserons pas de côté des **formules très particulières** en pleine expansion, qu'il s'agisse de mobile-homes, de camping-cars ou d'échanges organisés de maisons et d'appartements.

En définitive, si votre rêve est de disposer d'une résidence secondaire ou, à tout le moins, d'une alternative à votre cadre de vie habituel, le but de ce livre est de vous montrer **qu'il est toujours possible de trouver une solution adaptée à votre situation, à vos besoins et à vos désirs**.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Acheter, posséder, revendre une résidence secondaire © Maxima, 2003